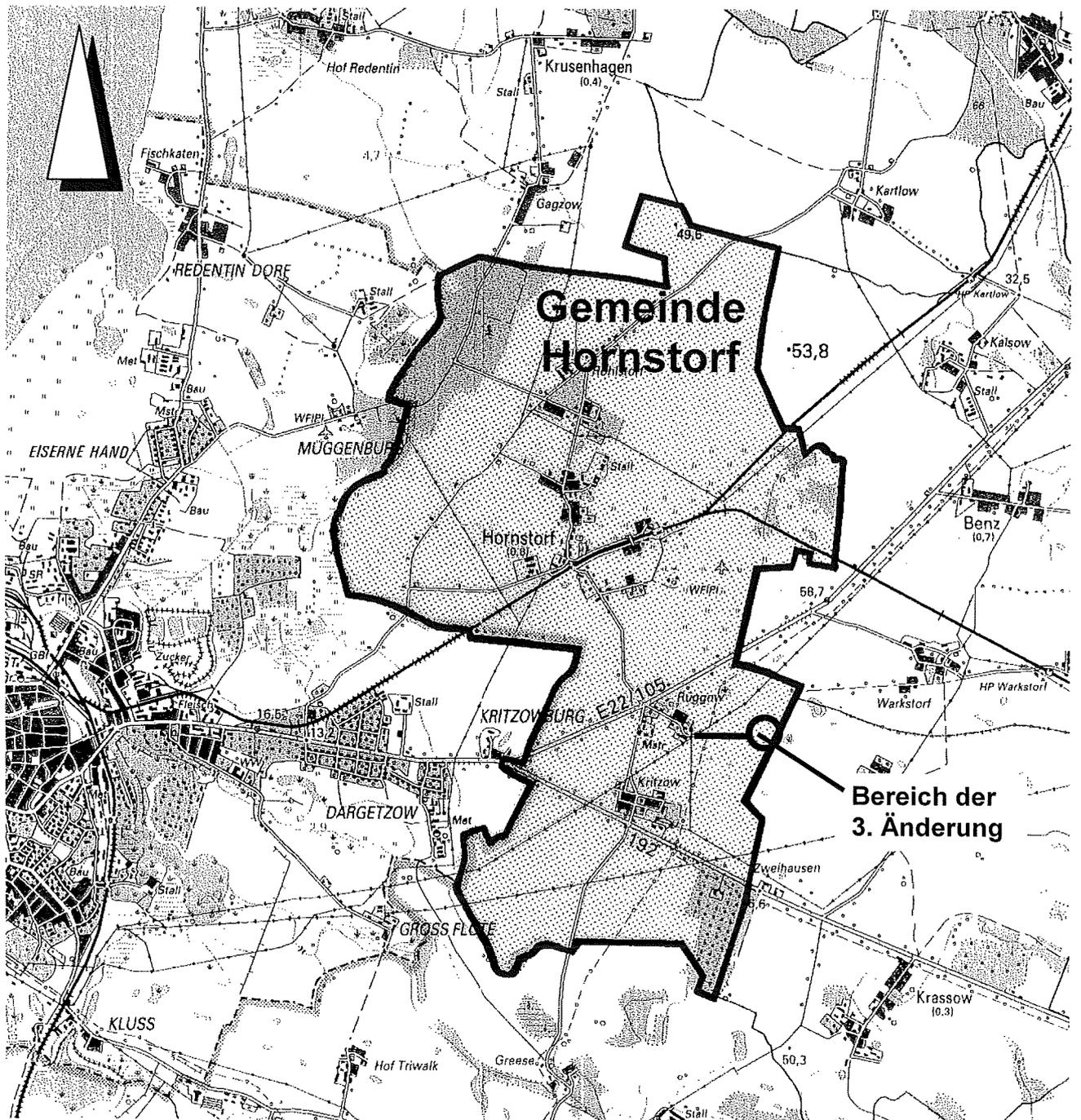


Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf



Übersichtsplan

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Quaduxenberg zwischen den Orten Rüggow und Schmakentin befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der NVA. Später wurde sie bis zum Jahr 2004 als Wohnheim für Asylbewerber durch den Landkreis genutzt. Das Gelände mit seiner Bebauung war danach ungenutzt und wurde verkauft. Die vorhandene Anlage stellt zur Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde und auf Grund der Abgeschiedenheit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar. Der neue Eigentümer plant auf diesem Grundstück eine Ferienanlage zu entwickeln. Die exponierte Lage des Geländes mit Blick und Zugang zum angrenzenden See sowie die günstigen Verkehrsanbindungen bieten dazu gute äußere Bedingungen. Eine touristische Nutzung des Rüggower Sees ist mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Bei der geplanten neuen Nutzung bleibt die vorhandene bauliche Struktur erhalten. Die geplanten Nutzungen werden auf den Bestand abgestimmt. Die Gebäude werden entsprechend angepasst und saniert. Das Planungsziel des Eigentümers entspricht den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feriensiedlung Quaduxenberg“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2007 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ gemäß § 10 BauNVO darzustellen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Da es sich bei der 3. Änderung um das Plangebiet des B-Planes Nr. 9 „Feriensiedlung Quaduxenberg“ handelt, stimmen die Umweltberichte beider Verfahren überein. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg östlich des Ortes Rüggow in der Gemeinde Hornstorf. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf den Flächen einer ehemals als Nachrichtenstation genutzten Anlage der Nationalen Volksarmee der DDR. Zurzeit stellt die ungenutzte Anlage einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde dar. Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Zwischen den vorhandenen Gebäuden prägen weite Rasenflächen mit umfangreichen Nadelgehölzgruppen das Landschaftsbild. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich inmitten von Baum- und Strauchbewuchs drei Oxidationsteiche, die der Vorklärung des anfallenden Oberflächen- und Regenwassers dienen. In den Randbereichen dominieren mehrreihige Pappelpflanzungen, die vordergründig als Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Landschaft dienen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind am Bestand orientiert. Die Festsetzung nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der baulichen Veränderung, die die Umnutzung vor allem der Funktionsgebäude erfordert. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Deren Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

Da der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung einer Feriensiedlung auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen aufbaut, sind mit dem Planvorhaben keine zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Mehrere nicht mehr benötigte Betonflächen sowie Straßen und teilversiegelte Plätze werden zurückgebaut. Ein geplanter Parkplatz entsteht im nördlichen Teil auf der vorhandenen befestigten Fläche. Für die Aufstellung der Wohnmobile wird der teilbefestigte Sportplatz genutzt, deren Oberflächenausbildung nicht geändert wird. Eingriffe in den Baumbestand sind mit dem Bauvorhaben nicht verbunden. Geschützte Bäume gemäß des § 26 LNatSchG innerhalb des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

Durch die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf die wertvollen Lebensräume im angrenzenden Landschaftsraum entstehen jedoch mittelbare Beeinträchtigungen.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 16.383 m² FÄQ .

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mittelbaren Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- . *Entwicklung eines festgesetzten Teiles der Grünflächen als parkartige Grünfläche mit Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern*
- . *Mahd der festgesetzten Entwicklungsflächen 1-2 mal jährlich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Die geplanten Maßnahmen dienen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der darauf geplanten Nutzung. Die Entsiegelung von versiegelten Flächen führt zur Aufwertung des Geländes.

Auf Grundlage einer durchgeführten gutachterlichen Bewertung des Gebäudebestandes wurde festgestellt, dass ausschließlich das Gebäude des ehemaligen Heizhauses von Fledermäusen bewohnt wird. Da das Gebäude weder umgenutzt noch abgebrochen werden soll, ist der Schutz der hier wohnenden Zwergfledermäuse sichergestellt. Bei einem eventuell vorgesehenen späteren Abriss des Gebäudes ist hierfür beim LUNG eine artenschutzrechtliche

Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte das Gelände ungenutzt bliebe sowie durch unterlassene Unterhaltung und Pflege die Gebäude verfallen würden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 04.03.2009 bis 06.04.2009) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 16.02.2009 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 14.05.2009 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (20.07.2009 – 04.08.2009) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 16.07.2009 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 24.09.2009 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Das gewählte Plangebiet erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt und so dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegengewirkt werden. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden sich neue Lebensräume durch Entsiegelung und den Rückbau von versiegelten Flächen entwickeln.

Hornstorf, den 08. OKT. 2013




Der Bürgermeister

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller Änderungen,
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102 ,)einschließlich aller Änderungen

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feriensiedlung Quaduxenbarg“ für das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation zwischen den Orten Rüggow und Schmakentin gelegen, gefasst und bekannt gemacht.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist, auf dem Gelände eine Feriensiedlung zu errichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2007 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ Ferienwohnanlage“ nach § 10 BauNVO auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „ Feriensiedlung Quaduxenbarg “ werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für diesen Plan ein Umweltbericht (siehe Anlage) erarbeitet.

Nachrichtliche Übernahme:

In der Gemeinde Hornstorf verlaufen in Betrieb befindliche und stillgelegte Anlagen der Verbundnetz Gas AG und der GasLINE. Grundsätzlich gilt für sämtliche Planungen und Änderungen, die im Bereich von 100 m beiderseits der VNG-Anlagen vorgenommen werden, dass die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufordern ist.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 18.04.2013
ausgefertigt am : 08. OKT. 2013




Der Bürgermeister